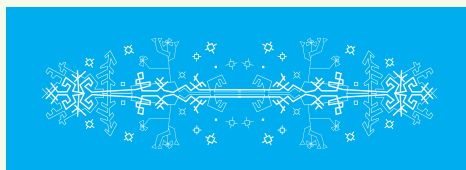




# Ehitamine – planeerimine – välireklaam



## Строительство и планирование



## EHITAMINE

Ehitis on maapinnaga püsivalt ühendatud ja inimtegevuse tulemusena ehitatud terviklik asi. Ehitud on jagatud hooneteks ja rajatisteks. Hoone on väliskeskonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitis. Rajatis on mis tahes ehitis, mis ei ole hoone. Rajatis on näiteks tee, parkla, kaugküttetorustik, seikluspark, mänguväljak jne.

Ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ning ehitamist ja ehitusprojekti käsitlevate õigusaktide kohaselt ega või tekitada ohtu inimese elule, tervisele või varale või keskkonnale. Ehitise rekonstrueerimise ja laiendamise korral tuleb tagada rekonstrueeritavate või laiendatavate osade vastavus samadele nõuetele. Samuti ei või ehitis ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda.

### Ehitamine on:

- ehitise püstitamine;
- ehitise laiendamine (olemasolevale ehitisele juurde-, külge-, peale- või allaehitamine);
- ehitise rekonstrueerimine (piirdekonstruktsioonide muutmine ning kande- ja jäigastavate konstruktsioonide muutmine ja asendamine);
- ehitise tehnosüsteemi või selle osa muutmise või tehnosüsteemi terviklik asendamine;
- ehitise lammutamine.

Ehitise omanik peab tagama ehitusloa olemasolu, kui see on nõutav. Hooneid ja rajatisi, mis on suuremad kui 60 m<sup>2</sup>, saab ehitada ja rekonstrueerida vaid vastava ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Ehitada tuleb vastavalt ehitusprojektile. Ehitamisel tuleb vältida ehitamise kahjulikke mõjusid naaberehitisele, ümbrusele ja teistele isikutele.

Enne ehitusprojekti koostamist tuleb välja selgitada, kas ehitusprojekti koostamiseks on detailplaneering või projekteerimistingimused.

## DETAILPLANEERING

Detailplaneering on dokument, mis valmib planeerimise käigus. Planeerimine on ühiskondlik kokkulepe, mis tasakaalustatult arvestab majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna ning looduskeskkonna arengu pikaajalisi suundumusi ja vajadusi. Planeerimise protsess on avalik, et tagada linna elanike huvide kaasamine, elanike õigeaegne informeerimine ja võimalus kaitsta oma huvisid planeeringu koostamise käigus. Kõik planeeringumaterjalid on inimestele kättesaadavad, neid on võimalik uurida ja nende osas oma arvamust avaldada. Igal isikul on õigus teha kohalikule omavalitsusele detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanekut.

Detailplaneering koostatakse linna territooriumi väiksema osa kohta lähiaastate ehitustegevuseks. Detailplaneeringuga antakse seaduslik alus uute hoonete ehitamiseks, olemasolevate juurdeehituse tegemiseks, maa-alade kruntideks jagamiseks ja olemasolevate kruntide piiride muutmiseks.

### Detailplaneeringu koostamine on linnades kohustuslik :

- uue hoone püstitamise korral ja on selle hoone püstitamiseks koostatava ehitusprojekti aluseks;
- olemasoleva hoone maapealse osa kubaatuuri laiendamise korral üle 33% ja on selle hoone laiendamiseks koostatava ehitusprojekti aluseks;
- maa- alade kruntideks jaotamise korral.

**Ilma detailplaneeringut koostamata on linna territooriumil lubatud:**



- üksikelamu kõrvalhoone, suvila kõrvalhoone, aiamaa kõrvalhoone või kuni 20 m<sup>2</sup> ehitusaluse pindalaga väikehoone püstitamine;

- üksikelamu, suvila, aiamaa või nende kõrvalhoonete maapealse osa kubatuuri laiendamine.

Detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumise korral on projekteerimise aluseks ehitusameti poolt koostatud projekteerimistingimused.

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek esitatakse kohalikule omavalitsusele kirjalikult vastaval vormil.

## PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

### Projekteerimine on:

- 1) ehitise või selle osa arhitektuurne ja ehituslik kavandamine;
- 2) ehitise tehnosüsteemide kavandamine;
- 3) ehitises kasutatava tehnoloogia kavandamine;
- 4) ehitise elueast lähtuv ehitise nõuetele vastava kasutamise ja hooldamise tehnomajanduslik hindamine.

Projekteerimistingimuste väljastamiseks tuleb esitada vormikohane taotlus, milles on kirjeldatud lühidalt, mida soovitakse teha (kavandatava ehitise suurus, otstarve, võimalik info materjalide kohta jm). Lisada kavandatava ehitise paiknemise skeem kinnistul ning vabas vormis eskiisjoonised (vaated, plaanid).

Projekteerimistingimused on kohaliku omavalitsuse kinnitatud konkreetsele ehitisele kohaldatavad arhitektuurid ja ehituslikud tingimused.

Projekteerimistingimused koostatakse ja väljastatakse huvitatud isiku taotluse alusel hiljemalt 30 päeva jooksul sellekohase taotluse esitamise päevast arvates.

### Projekteerimistingimustega määratakse sõltuvalt kavandatavast ehitustegevusest:

- 1) ehitusala seotuna krundipiiretega või rajatise asukoht;
- 2) lubatud hoonete suurim ehitusalane pindala;
- 3) hoone esimese korruse põranda kõrgus (+/- 0.00);
- 4) ehitise kasutamise otstarve;
- 5) katusekalle, katuse tüüp ja materjal;
- 6) hoone suurim lubatud kõrgus;
- 7) fassaadimaterjal;
- 8) piirete iseloom, materjal ja kõrgus;
- 9) haljastuse ja heakorrustuse nõuded;
- 10) ehitusjäätmete käitlemine (ehitusprojekti peab olema käsitletud ehitusjäätmete hinnanguline kogus ja liigitus vastavalt kehtivale jäätmeloendile; pinnasetõõde bilanss; selgitused jäätmete liigiti kogumiseks ehitusplatsil; jäätmete edasine liigiti suunamine ja üleandmine jäätmekäitlejale);
- 11) sidumine infrastruktuuriobjektidega;
- 12) kooskõlastamise kohustused;
- 13) muud konkreetse ehitise ala ja ehitisega seotud tingimused.

Muinsuskaitse alal peab planeerimisel, projekteerimisel ja ehitamisel lisaks järgima muinsuskaitse seadust ja Valga linna- ja maakomuniku muinsuskaitseala põhimäärusest tulenevaid nõudeid ja eritingimusi.

## EHITUSPROJEKT

Ehitusprojekt on ehitise või selle osa ehitamiseks ja kasutamiseks vajalike dokumentide kogum, mis koosneb tehnilistest joonistest, seletuskirjast, hooldusjuhendist ja muudest asjakohastest dokumentidest.

### 1. Ehitusloa taotlemisel esitatavas ehitusprojekti sisaldavad:

- 1) arhitektuuriosa;
- 2) ehituskonstruksiooniosa;
- 3) kütte- ja ventilatsiooniosa;



- 4) veevarustus- ja kanalisatsiooniosa;
- 5) elektri- ja nõrkvoolupaigaldiste osa;
- 6) tuleohutuse osa;
- 7) ehitisele seadustes ja nende alusel kehtestatud õigusaktides kehtestatud kohustuslikud nõuded
- 8) ehitatava ehitise asukoha maa-ala ehitusgeoloogiliste ja -geodeetiliste uuri-  
mustööde andmed.

## EHITUSLUBA

### Ehitusloa saamiseks tuleb kohalikule omavalitsusele :

- 1) esitada ehitusloa taotlus;
- 2) esitada ehitusprojekt, mis vastab ehitusloa taotlemisel ehitusprojektile esitatavatele nõuetele ja on koostatud või kontrollitud projekteerimises pädeva või kontrollitud ehitusprojektide ekspertiiside tegemises pädeva vastutava spetsialisti poolt ja mis on Päästeameti poolt heaks kiidetud;
- 3) tasuda riigilõiv.

Kohalik omavalitsus väljastab ehitusloa või keeldub selle väljastamisest 20 päeva jooksul vajalike taotlusdokumentide esitamise päevast arvates.

### Rõdude kinni ehitamine

Rõduavade sulgemine akende või muu ehitusmaterjaliga on ehitise rekonstrueerimine kuna tegemist on:

- a) ehitise piirdekonstruktsioonide muutmisega
- b) kande- ja jäigastavate konstruktsioonide muutmise või asendamisega.

Ehitise või selle osa rekonstrueerimiseks peab olema kohaliku omavalitsuse ehitusluba.

### Fassaadi- ja katusekattetööd

Ehitusluba tuleb taotleda juhul, kui

- a) ehituse käigus muudetakse ehitise piirdekonstruktsioone
- b) ehituse käigus muudetakse või asendatakse kande- ja jäigastavaid konstruktsioone.

## KASUTUSLUBA

Ehitise kasutusluba on kohaliku omavalitsuse nõusolek, et valminud ehitis või selle osa vastab ehitisele ettenähtud nõuetele ja seda võib kasutada vastavalt kavandatud kasutamise otstarbele.

(1) Kasutusloa saamiseks tuleb:

- 1) esitada kasutusloa taotlus;
- 2) esitada ehitusprojekt, mille kohaselt ehitis on ehitatud;
- 3) esitada lisaks ehitusprojektile ehitamise tehniliste dokumentide originaalid või dokumendi väljastaja või ehitustootetarnija toote nõuetele vastavuse tõendamise seaduse tähenduses või ehitise omaniku või kohaliku omavalitsuse kinnitatud koopiad, kui kasutusloa taotlejal on ehitamise tehniliste dokumentide säilitamise kohustus;
- 4) esitada õigusaktis sätestatud juhtudel dokument, mis tõendab ehitise kasutusele võtmisele eelneva ehitise, selle osa või ehitise tehnosüsteemi tehnilise kontrolli teostamist;
- 5) esitada õigusaktis sätestatud juhtudel kirjalik nõusolek ehitise või selle osa kasutusele võtmiseks;
- 6) tasuda riigilõiv.

(2) Kui ehituse käigus tekib jäätmeid üle 10m<sup>3</sup>, tuleb ehitise vastuvõtmiseks esitatavatele dokumentidele lisada keskkonnanõuete keskuses kinnitatud öiend (jäätmekäitlejate lepingute või arvete ja kviitungitee koopiad) ehitusjäätmete nõuetekohase käitlemise kohta.

(3) Amet kontrollib ehitise vastavust õigusaktidega ettenähtud nõuetele, kaasates



vajadusel ehitise ülevaatuse tegemisse selleks pädevaid isikuid ja institutsioone. (4) Valminud uusehitise (v.a ajutine ehitise) kohta esitatakse teostusjoonised ja krundi ulatuses ehitusjärgne topo-geodeetiline plaan (koostatud vastavalt linna poolt kinnitatud digitaalselt teostatavate geodeetiliste andmete esitamise korrale), mis lisatakse paberkandjal ja digitaalsel kujul kasutusloa taotlusmaterjalidele.

Ehitusjärgne topo-geodeetiline plaan peab kajastama hoonet ümbritsevat situatsiooni. Kohalik omavalitsus väljastab kasutusloa või keeldub selle väljastamisest 20 päeva jooksul kasutusloa väljastamiseks vajaliku viimase dokumendi esitamise päevast arvates.

### VÄIKEEHITIS (KUNI 20 m<sup>2</sup>)

Kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga väikeehitise püstitamise kavatsusest peab ehitise omanik teavitama kohalikku omavalitsust. Teavitamiseks tuleb kümme tööpäeva enne väikeehitise püstitamise alustamist esitada majandus- ja kommunikatsiooniministri kehtestatud vormi kohane taotlus ehitise püstitamiseks ja ehitise asukoha kirjeldus krundil.

Kui kohalik omavalitsus ei esita nimetatud tähtja jooksul väikeehitise püstitamisele täiendavaid tuleohutusnõudeid või krundi ja ümbruse varasemast hoonestusest tulenevaid nõudeid või ei nõua ehitise omanikult lisaandmeid, võib ehitise omanik alustada väikeehitise püstitamist. Ehitise omanik esitab ehitise teatise viie tööpäeva jooksul väikeehitise püstitamise päevast arvates. Väikeehitis ei või paikneda eespool krundi ehitusjoont ja naaberkrundi piirile lähemal kui 4 m, juhul kui puudub naaberkinnistu omaniku kooskõlastus.

Väikeehitise valmimisel tuleb ametile esitada vormikohane ehitise teatis, mille

alusel kantakse ehitise ehitisregistrisse.

### KIRJALIK NÕUSOLEK

Kohaliku omavalitsuse kirjalik nõusolek on nõutav, kui:

- 1) ehitatakse väikeehitist, mille ehitisealune pind on 20–60 m<sup>2</sup>;
- 2) muudetakse ehitise tehnosüsteemi või asendatakse kogu tehnosüsteem sama-väärsega;
- 3) püstitatakse detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel maa-ala piiramiseks piirdeaedasad, mille ehitamiseks on vajalikud kaevetööd;
- 4) asendatakse detailplaneeringu kohustusega miljööväärtuslikel hoonestusaladel üksikelamu, suvila, aiamaja, taluhoone, väikeehitise või kahe ja mitme korteriga elamus ühe korteri, trepikoja või keldri piires välimisi avatäiteid;
- 5) asendatakse kahe ja mitme korteriga elamus korteri, trepikoja või keldri piires välimisi avatäiteid, kui vahetamisel jääb avatäidete asukoht konstruktsioonis samaks ning ei halvene ehitise tuleohutusomadused, kuid muutub ehitise välisilme.

Kirjaliku nõusoleku taotlusele tuleb väikeehitise ehitamise korral lisada asendiplaan (möötkavas 1: 500), näidates plaanil väikeehitise soovitava asukoha ehituskrundil, olemasolevad ja rajatavad tehnovõrgud, ehitise plaani, vaated, ehitise olulised tehnilised andmed ning naabriga kooskõlastuse kui väikeehitis asub naabri kinnistule lähemal kui neli meetrit. Väikeehitise ehitamine tuleb kooskõlastada küttekollete ja korstnate olemasolu korral tuleohutusnõuete osas Päästeametiga. Väikeehitise püstitamisel tuleb järgida kõiki ehitisele esitatavaid nõudeid ja norme, sealjuures hoone peab olema arhitektuuris kooskõlas krundi ja ümbruse varasema hoonestusega.



Miljööväärtuslikel hoonestusaladel on kirjalik nõusolek on nõutav sõltumata sellest, kas akna ja ehitise välisilme peale akende vahetust muutub või jääb samaks.

Ülejäänud linna territooriumil on kirjalik nõusolek nõutav juhul kui asendatakse kahe ja mitme korteriga elamus korteri, trepikoja või keldri piires välimisi avatäiteid, kui vahetamisel jääb avatäidete asukoht konstruktsioonis samaks ning ei halvene ehitise tuleohutusomadused, kuid muutub ehitise välisilme.

Linnatuumiku muinsuskaitsealal tuleb akende vahetus kooskõlastada ka Muinsuskaitseametiga (Valgas vaneminspektor Mari-Liis Paris, mariliis.paris@muiinas.ee telefon: 512 4252 (mob); 766 6326 (kontor); 766 6326 (faks), aadress Aia 17, 68203 Valga).

Miljööväärtuslikud hoonestusalad on Valgas vastavalt Valga linna üldplaneeringule (kehtib 1. juunist 2007) Valga linna ajalooline linnatuumiku muinsuskaitseala ja selle kaitsevöönd. Skeemi leiab Valga linna kodulehelt.

Kirjaliku nõusoleku taotluse esitab maaüksuse või ehitise omanik või ehitise kaasomanik kaasomanike enamuse otsuse kohaselt, kui sellele enamusele kuulub suurem osa ühises asjas, või korteriomanik korteriomanike hääaltenamuse alusel.

## KIRJALIK KOOSKÕLASTUS

**Ehitise omanik on kohustatud taotlema ametist kirjaliku kooskõlastuse:**

- Ehitise välisviimistluse muutmiseks
- Katusekatte- ja fassaadimaterjali asendamisel
- Krundi tänavapoolse piirde muutmiseks või uue ehitamiseks. Kruntide vahelised piirded rajatakse ja vajadusel muudetakse naabritevahelisel kokkuleppel, kui detailplaneering või projekteerimistingimused ei

näe ette teisti.

- Korterealamutes korterite ümberehitamiseks, kui muudetakse korterite planeeringut uute avade tegemisega mittekandvatesse seintesse või kui lammutatakse mittekandvaid seinu, on lubatud ameti kooskõlastusega, milleks tuleb esitada ehitusspetsialisti poolt koostatud tööjoonis. Amet võib nõuda ekspertseisukohaga ehitusprojekti koostamist kogu hoonele.

## Kirjaliku kooskõlastuse saamiseks tuleb Ehitusametile esitada:

1. Avaldus, kus sisalduvad:

- a) ehitise omaniku nimi, aadress, elektronposti aadress ja telefon
- b) kooskõlastatava ehitise aadress
- c) kavandatud tööde loetelu ja materjalide kirjeldus

2. Mõõtkavas tööjoonised kavandatud töödest

3. Fotod olemasolevast situatsioonist

Ehitusamet võib vajadusel nõuda ekspertseisukohta kavandatud tööde kohta

Ehitusamet annab kirjaliku kooskõlastuse või keeldub selle andmisest 30 päeva jooksul avalduse saabumise päevast arvates.

Kirjaliku kooskõlastuse eest riigilõivu tasuma ei pea.

## LAMMUTUSLUBA

Lammutustegevus kuulub ehitusseaduse järgi ehitamise alla. Seega tuleb ehitise lammutamisel järgida ehitusseaduse sätteid. Kõige olulisemaks nõudeks on, et lammutamine peab olema projekteeritud täpselt samuti nagu näiteks ehitise rekonstrueerimine või püstitamine.

Lammutusprojekt tuleb koostada tööprojekti detailsusega. Seal peavad sisalduma:

- lammutustööde ohutusnõuded, järjekord ja vajadusel konstruktsioonide ajutise



toestamise moodused;

- demonteeritavate elementide sõmlahendused ning sõlmede lahtiühendamise viisid ja järjekord;
- olemasolu korral väljavõtted lammutatava hoone ehitusprojekti sõmlahendustest;
- lammutatavate materjalide ligikaudsed kogused;
- lammutusmaterjali kasutamise ja jäätmete paigutamise kohad;
- ohtlike jäätmete kogused liikide kaupa ja iga liigi edasine suunamine;
- lammutatavate materjalide ja jäätmete käitlemise ohutusnõuded;
- tehnovõrkude lahtiühendamise tingimused ja kohad.

Lammutusprojekt tuleb kooskõlastada Valga Piirkonna Keskkonnakeskusega (Valga linn Kungla 28, Telefon: +372 76 68 996).

Peale ehitise lammutamist tuleb ametile esitada teatis ehitisregistri andmete muutmiseks.

Korterelamu ja korteri ruumijaotuse muutmise eesmärgil teostatav kandvate seinte ja lagede ning muude konstruktsioonelementide lammutamine, samuti uute ukseavade tegemine kandvatesse seintesse ei ole üldjuhul lubatud.

## RIIGILÕIVU MÄÄRAD

on toodud Riigilõivuseaduses.

Ehitise püstitamise, rekonstrueerimise või laiendamise ehitusloa taotluse läbivaatamise eest tasutakse riigilõivu 2000 krooni ja lisaks 5 krooni iga ehitatava ruutmeetri kohta ehitusprojekti fikseeritud ehitise suletud netopinnast arvatatuna.

Ehitusloa taotluse läbivaatamise eest tasutakse riigilõivu 1000 krooni, kui ehitusloa taotletakse üksikelamu, suvila, aiamaja või taluhoone püstitamiseks.

Ehitusloa taotluse läbivaatamise eest tasutakse riigilõivu 500 krooni, kui ehitusloa taotletakse:

- 1) üksikelamu, korteri, suvila, aiamaja või taluhoone rekonstrueerimiseks või laiendamiseks;
- 2) ehitise lammutamiseks.

Kirjaliku nõusoleku taotluse läbivaatamise eest tuleb tasuda 500 krooni riigilõivu.

Ehitise kasutusloa taotluse läbivaatamise eest tasutakse riigilõivu 1000 krooni, kui eelnevalt on väljastatud ehitusloa ehitise püstitamiseks, laiendamiseks või rekonstrueerimiseks.

Ehitise kasutusloa taotluse läbivaatamise eest tasutakse riigilõivu 500 krooni, kui eelnevalt on väljastatud ehitusloa:

- 1) üksikelamu, suvila, aiamaja või taluhoone püstitamiseks;
- 2) üksikelamu, suvila, aiamaja, taluhoone või korteri rekonstrueerimiseks või laiendamiseks.

Ehitise kasutusloa taotluse läbivaatamise eest tasutakse riigilõivu 140 krooni, kui eelnevalt on väljastatud ehitusloa ehitise osaliseks lammutamiseks.

Ehitise teenindamiseks vajaliku rajatise või väikeehitise kasutusloa taotluse läbivaatamise eest tasutakse riigilõivu 120 krooni.

Muudel juhtudel tasutakse ehitise kasutusloa taotluse läbivaatamise eest riigilõivu 1000 krooni.

Ehitusalaste toimingute riigilõiv tuleb tasuda Valga Linnavalitsuse arvelduskontole nr 10202000577004. Selgitusse märkida nt: „Riigilõiv ehitusloa eest, aadressil”

## SANKTSIOON OMAVOLILISE EHITAMISE EEST

**Ehitusseadus § 61. Ehitusjärelvalvet teostava ametiisiku ettekirjutus**

(1) Ehitusjärelvalvet teostav ametiisik teeb



ehitise omanikule või ehitist ehitavale isikule ettekirjutuse, kui:

4) ehitamise käigus ei peeta kinni kohaliku omavalitsuse kirjalikust nõusolekust või

5) ehitatakse ehitusloata või

6) ehitatakse kohaliku omavalitsuse kirjaliku nõusolekuta

(4) Käesoleva paragrahvi lõigetes 1–3 nimetatud ettekirjutuses ehitusjärelvalvet teostav ametiisik:

1) juhib tähelepanu õigusrikkumisele;

2) esitab nõude ehitamise, projekteerimise, ehitusuuringute, omanikujärelevalve, ehitusprojektide või ehitiste ekspertiiside tegemise või ehitusjuhtimisega tegelemise või ehitise kasutamise osaliseks või täielikuks peatamiseks;

3) kohustab tegema edasise ehitamise, projekteerimise, ehitusuuringute, omanikujärelevalve, ehitusprojektide või ehitiste ekspertiiside tegemise või ehitusjuhtimisega tegelemise või ehitise nõuetele vastavaks viimise või ehitise kasutamise õiguspäraseks jätkamiseks vajalikke toiminguid.

(6) Käesoleva paragrahvi lõigetes 1–3 nimetatud ettekirjutuse täitmata jätmise korral võib ehitusjärelvalvet teostav ametiisik rakendada sunnivahendit asendustäitmise ja sunniraha seaduses sätestatud korras. Kohustuse täitmisele sundimiseks on sunniraha ülemmäär füüsilisele isikule 20 000 ja juriidilisele isikule 100 000 krooni.

### **Ehitusseadus § 69. Ehitise omavoliline ehitamine**

(1) Füüsilise isiku poolt ehitise omavolilise ehitamise eest – karistatakse rahatrahviga kuni 300 trahviühikut.

(2) Sama teo eest, kui selle on toime pannud juriidiline isik, – karistatakse rahatrahviga kuni 500 000 krooni.

## **VALGA LINNATUUMIKU MUINSUSKAITSEALA**

Vabariigi Valitsuse 23. jaanuari 2006. a määrus nr 15

§ 3. Muinsuskaitseala piirid

(1) Muinsuskaitseala koosneb Valga linna ajaloolisest linnatuumikust, mille struktuur ja hoonestus olid välja kujunenud 1940. aastate alguseks.

(2) Muinsuskaitseala hõlmab ala, mis piirneb J. Kuperjanovi tänavaga alates ristumisest Tähe tänavaga kuni J. Kuperjanovi 12 krundi kirdenurgani, J. Kuperjanovi 12 krundi idapiiri, linnastaadioni põhjapiiri, läänepiiri ja lõunapiiriga, Kungla 13 krundi idapiiriga Kungla tänavani, Kungla tänavaga kuni ristumiseni Turu tänavaga, Turu tänavaga kuni Turu 8/10 krundi kagunurgani, Turu 8/10 krundi lõunapiiri ning Vabaduse 35 ja 35a kruntide lõunapiiriga Laia tänavaga ja Vabaduse tänavaga ristmikuni, Laia tänavaga kuni Lai 6a krundi kagunurgani, kruntide Lai 8, 6b ja 6a ning kruntide Aia 3a, 3 ja 5 idapiiridega kuni Aia tänavani, Aia tänavaga kuni ristumiseni Puiestee tänavaga, Puiestee tänavaga kuni Puiestee 2 krundi kagunurgani, Puiestee 2 krundi lõunapiiriga, Puiestee 2 krundi ning Puiestee 2/Kesk 11 krundi läänepiiridega kuni Sepa tänavani, Sepa tänavaga kuni ristumiseni Raja tänavaga, Raja tänavaga kuni ristumiseni Riia tänavaga, Riia tänavaga kuni Riia 14 krundi edelanurgani, Riia 14 krundi lääne- ja põhjapiiriga ning selle mõttelise ühendusjoonega Riia 12 krundi loodenurgaga, kruntide Riia 12, 10, 8, 6, 4 ja 2 põhjapiiridega, kruntide Kesk 24, 22 ja 18 põhjapiiridega, kruntide Vee 1b ja 1a põhjapiiridega ning viimase mõttelise ühendusjoonega Kesk 12 krundi loodenurgaga, kruntide Kesk 12 ja 10 põhjapiiridega, Pärna puiestee 1 krundi lääne- ja põhjapiiriga, Pärna puiestee 1a krundi põhjapiiriga ning selle mõttelise ühendusjoonega Kesk 6a krundi loodenurgaga, kruntide Kesk 4 ja 6a põhja-



piiridega ning viimase mõttelise ühendusjoonega J. Kuperjanovi 3a krundi loode-nurgaga, kruntide J. Kuperjanovi 3a ja 9 põhjapiiridega kuni Tähe tänavani ja Tähe tänavaga kuni J. Kuperjanovi tänavani.

#### § 4. Muinsuskaitseala kaitsevööndi piirid

Muinsuskaitseala kaitsevöönd koosneb muinsuskaitsealaga külgnevatest aladest, mis väljastpoolt piirnevad Tähe tänavaga muinsuskaitseala piirist kuni Tähe 4 krundi edelanurgani, Tähe 4 krundi põhjapiiriga, kruntide J. Kuperjanovi 15, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31 ja 33 põhjapiiridega kuni E. Enno tänavani, E. Enno tänavaga kuni Pargi tänavani, Pargi tänavaga ja selle mõttelise pikendusega kuni Võru 6 krundi kirde-nurgani, Võru 6 krundi lõuna- ja läänepiiri-ga, kruntide Võru 4 ja Lai 3 läänepiiridega kuni Laia tänavani, Laia tänavaga kuni Lai 26 krundi edelanurgani, kruntide Lai 26, Mesipuu 6 ja 4, Liiva 14 ja 16 läänepiiridega kuni Uue tänavani, Uue tänavaga kuni Puiestee 8 krundi edelanurgani, kruntide Puiestee 8, 6a, 4 ja 2 ning Kesk 11 krundi läänepiiridega kuni Sepa tänavani, Sepa tänavaga kuni Konnaoja ojani, Konnaoja ojaga kuni Riia 18 krundi loodenurgani, kruntide Riia 18, 12 ja 12b põhjapiiridega ja Riia 12b krundi idapiiriga kuni muinsus-kaitseala piirini.

#### § 6. Muinsuskaitseala eesmärk

(1) Muinsuskaitseala eesmärk on Valga linnatuumiku muinsuskaitseala kui ajalooliselt 1940. aastateks väljakujunenud linnaehitusliku terviku ja muinsuskaitseala kujundavate ehitiste, plaanstruktuuri, maastikuelementide, miljöölise eripära ning muinsuskaitsealale avanevate kaug- ja sisevaadete säilitamine.

(2) Kaitse-eesmärgid, millest juhendatakse muinsuskaitsealal, on:

1) ajalooliselt väljakujunenud hoonestusstruktuuri ning linnaruumi elementide (tänavaruumid, väljakud, pargid ja puiesteed jms) säilitamine ja linnaruumi hävinud oluliste osade taastamine;

2) ajalooliselt väljakujunenud arhitektuuri-traditsioonide (kinnistustruktuur ja selle hoonestustavad, ehitusmaterjalid, katusekatted, fassaadide viimistlus, arhitektuur-sed detailid ja elemendid, tänavasillutised jms) järgimine ehitiste hooldamisel, konserveerimisel, restaureerimisel ja remontimisel;

3) ajalooliselt väljakujunenud linnaehitusliku struktuuri, tänavatevõrgu, stiililise ja ajastu-lise mitmekesisuse, hoonestuse üldise ja kohaliku mastaabi, perspektiivvaadete ja muu Valga linnatuumikule iseloomuliku järgimine ehitiste püstitamisel ning ehitiste laiendamisel juurde-, peale- või allaehitamise teel;

4) muinsuskaitsealale ja sellel paiknevatele ehitistele kahjulike ja sobimatute kasutusviiside väljatõrjumine

5) ajaloolises linnatuumikus elamisvõimaluste maksimaalne säilitamine;

6) arhitektuuriselt väärtuslike interjööride, detailide, elementide ja ajalooliste ehituskonstruksioonide säilitamine ja eksponeerimine;

7) väärtuslike loodusobjektide ja haljasalade säilitamine;

8) säilitamist vääriivate ehituskonstruksioonide, -detailide või -elementide eksponeerimine

9) Valga linnatuumiku ja selle elementide tekke- ja arengulugu käsitlevate teaduslike uuringute jätkamine ja süvendamine;

10) ehitusajalooliselt väärtusetute ning keskkonda esteetiliselt risustavate väikeehitiste (kuurid, garaažid, trafoalajaamad jne) lammutamine või nende muinsuskaitsealalt väljaviimine

11) ajaloolisse keskkonda mitesobivate rajatiste (piirdeaiad, telefonikabiinid, laternapostid jne) ja muude objektide (reklaamistendid, skulptuurid, tehnovõrkude maapealsed elemendid jne) püstitamise vältimine või nende muinsuskaitsealalt väljaviimine.



## VÄLIREKLAAM

Igasugune Valga linna haldusterritooriumil paigaldatud välireklaam (sh Valga linna ühissõidukitele paigaldatud reklaam) kuulub maksustamisele, välja arvatud nt teatrite, kinode, muuseumide, näituste, kultuuri-, spordi- ja heategevuslike ürituste reklaam ning ehitisele, kus ettevõtja tegutseb, ja selle juurde kuuluvale krundile paigaldatud sama ettevõtja-ettevõtte kohta antud info. Ärinime, tegevuskoha tähistuse ja kauba-märgi juurde võivad olla lisatud ettevõtte lahtioleku aeg ja kontaktandmed ning toitlustusettevõtte puhul pakutavate roogade ja jookide hinnakiri.

**Reklaami paigaldamiseks peab huviline esitama Valga Linnavalitsuse ehitusametile vormikohase taotluse (vorm linna kodulehel) millele lisatakse:**

- 1) reklaami paigalduskoha territooriumi, hoone, rajatise või ühissõiduki omaniku või volitatud isiku kirjalik nõusolek;
- 2) reklaamikavand koos mõõtude ja värvilahendusega;
- 3) territooriumile paigaldatava reklaami puhul asendiplaan, kus näidatakse paigaldatava reklaamobjekti asukoht;
- 4) Valga Linnavalitsuse linnahooldusameti kirjalik kooskõlastus liiklusvälise teabevahendi paigaldamise kohta teele või teekaitsevööndisse;
- 5) tehnovõrgu valdaja kirjalik nõusolek reklaami paigaldamiseks tehnovõrgu kaitsevööndisse;
- 6) Muinsuskaitseameti luba muinsuskaitsealale, selle kaitsevööndisse ja kinnismälestisele reklaami paigaldamiseks.

Maksumäär reklaamipinna 1 m<sup>2</sup> eest Vabaduse ja Kesk tänaval ning nende ääres – 75 krooni kuus. Maksumäär reklaamipinna 1 m<sup>2</sup> eest Aia, Kungla, J. Kuperjanovi, Pikk, Puiestee, Raja, Sepa, Tartu, Viljandi ja Võru tänaval ning Jaama ja Pärna puiestel – 60 krooni kuus. Ülejäänud linna territooriumil on maksumäär reklaamipinna 1 m<sup>2</sup> eest on 50 krooni kuus. Maksusoodustust võib anda isikule, kes on toetanud linnas haridus-, kultuuri-, spordi-, sotsiaalabi-, tervishoiu- või kommunaalteenuse osutamiseks vajaliku objekti ehitamist või selle ekspluateerimist, kusjuures soodustust antakse reklaamile, mis on paigaldatud eelnimetatud objekti asukohas.

Ühissõiduki välispinnale paigaldatud reklaami maksumäär on 200 krooni kuus. Alkohoolsete jookide reklaamimisel rakendatakse kahekordset maksumäära.

**Kuulutuste paigaldamine**  
Kuulutused paigaldatakse ainult selleks ettenähtud kuulutuste stendidele, alustele või pindadele. Kuulutuste paigaldaja on kohustatud ühe tööpäeva jooksul pärast ürituse lõppu kuulutused kõrvaldama

## KONTAKT

Info koos taotlusvormidega ehituse, planeerimise ja reklaaminduse kohta on leitav Valga linna kodulehelt [www.valga.ee](http://www.valga.ee)

Ehitusameti ametnike kontaktid:

Juhataja 766 9960

Ehitusjärelevalve vanemspetsialist  
766 9962

Linnadisainer 766 9963

Planeeringualased küsimused:  
maanõunik 766 9950

[valgalv@valgalv.ee](mailto:valgalv@valgalv.ee)

Vastuvõtuajad:

teisipäev 9-12, kolmapäev 16-18



## СТРОИТЕЛЬСТВО И ПЛАНИРОВАНИЕ

Строение – это цельная вещь, прочно соединенная с находящимся в ее основании грунтом и построенная в результате человеческой деятельности. Строения подразделяются на здания и сооружения.

Здание – это строение с внутренним помещением, отгороженное от внешней среды крышей и другими наружными ограждающими элементами.

Сооружение – это любое строение, которое не является зданием. Например, сооружение – это дорога, стоянка, трубопровод дальнего отопления, парк аттракционов, игровая площадка и так далее.

Строение должно быть спроектировано и построено в хорошей строительной манере и по соответствующим правовым актам строительным проектам, а также не должно представлять угрозы для жизни, здоровья и имущества людей, а так же для окружающей среды. В случае реконструкции или расширения строения, необходимо обеспечить соответствие реконструируемых или расширяемых частей строения таким же требованиям. Строение не должно создавать опасность для жизни и здоровья его владельцев или иных людей, а так же угрожать имуществу или окружающей среде.

### Строительство это:

- возведение строения;
- расширение строения (пристройки к уже имеющемуся строению с торца или фасада, на строение или под него);
- реконструкция строения (изменение конструкции ограждения, а так же изменение или замена несущих и крепёжных

конструкций);

- изменение в строении технической системы или её частей, или полная замена технических систем;
- снос строения.

Владелец строения должен обеспечить наличие разрешения на строительство. Здания и сооружения, площадь которых превышает 60 кв. м можно строить и реконструировать только на основании соответствующего строительного проекта и разрешения на строительство. Строить можно только в соответствии со строительным проектом. При строительстве необходимо не допускать вредных воздействий строительства на соседние строения, прилегающую территорию и других лиц

Перед тем, как составить строительный проект, необходимо выяснить, имеется ли для составления строительного проекта проект детальной планировки или условия проектирования.

## ПРОЕКТ ДЕТАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКИ

Проект детальной планировки – это документ, который составляется в ходе планирования. Это проект, разрабатываемый для отдельных частей города на основе его генплана с целью выявления архитектурно-пространственного и инженерно-экономического решения застройки. Планирование является общественным соглашением, которое равнозначно учитывает долгосрочные направления и потребности в развитии экономической, социальной, культурной и природной среды. Для привлечения интересов горожан, для своевременной информации жителей и возможности защитить им свои права в ходе составления плана планирования - процесс планирования публичен. Все материалы по плани-



рованию доступны людям, имеется возможность изучить их и высказать своё мнение в части планирования. Каждый человек имеет право делать структурам местного самоуправления предложения для начала составления детального планирования.

План детальной планировки составляется в отношении небольшой части городской территории для строительной деятельности в ближайшие годы. Планом детальной планировки даётся законное основание для строительства новых зданий, для пристроек к уже имеющимся домам, для раздела земли на участки под строительство, для изменения имеющихся границ земельных участков.

Составления плана детальной планировки обязательно в городах:

- в случае возведения нового здания, и является основанием для составления строительного проекта возводимого здания;
- в случае расширения кубатуры надземной части имеющегося здания свыше 33%, и является основанием для составления строительного проекта расширяемого здания;
- в случае разделения земли на участки.

#### **Без составления плана детальной планировки на территории города разрешено:**

- строительство подсобного помещения к одиночным жилым домам, на дачном участке, около садового домика или строительство малых строений со строительной площадью до 20 кв. м;
- расширение кубатуры надземной части отдельного жилого дома, дачи, садового домика или их подсобных помещений.

В случае, когда составления плана детального планирования не требуется, то основанием для проектирования является составленные департаментом строительства условия проектирования.

Предложение о начале составления плана детальной планировки представляются в письменном виде и в соответствующей форме в учреждение местного самоуправления.

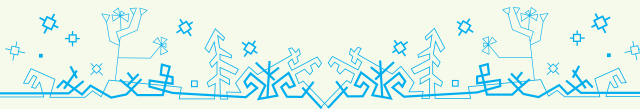
### **УСЛОВИЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ**

**Проектирование это процесс создания проекта, который включает в себя:**

1. архитектурно-строительное планирование строения или его части;
2. планирование технических систем строения;
3. планирование используемой в строении технологии;
4. зависящую от возраста строения и соответствующую требованиям в отношении использования и обслуживания строения техническую и экономическую оценку.

Для получения проектных условий следует представить соответствующее определенной форме ходатайство, в котором имеется краткое описание желаемого действия (размер запланированного строения, его назначение, возможная информация в отношении используемых материалов и так далее). Приложить схему расположения планируемого строения на участке и исполненные в свободной форме эскизы чертежей (виды, планы).

Условия проектирования – это утвержденные местным самоуправлением архитектурно-строительные условия,



применяемые в отношении конкретного строения. При выдаче условий проектирования местное самоуправление принимает за основу строительные условия, содержащиеся в планировках или в документах, иным образом регулирующих землепользование. Условия проектирования составляются и выдаются на основании ходатайства заинтересованного лица в течение не более 30 дней со дня подачи соответствующего ходатайства.

Условиями проектирования в зависимости от запланированной строительной деятельности определяются:

1. расположение сооружения или привязка к границам участка зоны строительства;
2. наибольшая, разрешённая под строительство здания площадь;
3. высота полов первого этажа здания (+/-0.00);
4. цель использования строения;
5. наклон крыши, тип крыши и материал;
6. наибольшая разрешённая высота здания;
7. материал фасада;
8. характер, материал и высота ограждения;
9. требования к благоустройству и озеленению;
10. обращение со строительными отходами (в строительном проекте должно быть указано предполагаемое количество строительных отходов и их классификация в соответствии с существующим перечнем отходов; баланс земельных работ; пояснения по складированию разных видов отходов на строительной площадке; дальнейшее направление отходов по их классификации и передача сборщикам отходов);
11. привязка к объектам инфраструктур;
12. обязательства по согласованию;

13. иные, связанные с конкретным строительством условия.

На территории или в зоне охраны памятников старины необходимо при планировке, проектировании и строительстве соблюдать Закон об охране памятников старины и исходящие из основного положения по охране памятников старины Валгаского департамента охраны памятников старины требования и особых условий.

## СТРОИТЕЛЬНЫЙ ПРОЕКТ

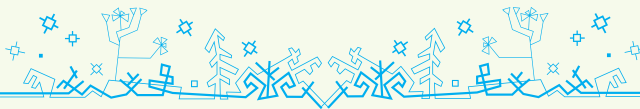
Строительный проект это совокупность документов, необходимых для строительства и эксплуатации строения или его части, которая состоит из технических чертежей, пояснительной записки, руководства по обслуживанию и других надлежащих документов.

При ходатайстве разрешения на строительство в представляемом строительном проекте должны содержаться:

1. архитектурная часть;
2. раздел строительных конструкций;
3. раздел отопления и вентиляции;
4. водоснабжение и канализация;
5. раздел электричества и установки сети слабого тока;
6. раздел пожарной безопасности;
7. обязательные требования, вытекающие из правовых актов и законов о строительстве;
8. данные строительного – геологических и геодезических исследований земельного участка на месте строящегося строения.

## РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО

Для получения разрешения на строительство местному самоуправлению необходимо представить:



1. ходатайство о получении разрешения на строительство;
2. строительный проект, который при ходатайстве разрешения на строительство должен соответствовать предъявляемым к строительному проекту требованиям, и составлен или проверен компетентным в проектирование лицом, или проверен компетентным специалистом по части проведения экспертизы строительных проектов, и который в свою очередь одобрен со стороны Службы спасения;
3. оплатить государственную пошлину.

Местное самоуправление выдает разрешение на строительство или отказывает в его выдаче в течение 20 дней со дня подачи ходатайства о получении разрешения на строительство и представление строительного проекта, а при наличии соответствующего требования и результатов проведения экспертизы строительного проекта.

#### • **Застекление или закрытие балконов**

Закрытие балконов окнами или иными строительными материалами, является реконструкцией, так как:

- а) изменяется ограждающая конструкция строения;
- б) изменяются или заменяются несущие или крепежные конструкции.

Для реконструкции строения или его части, должно быть разрешение на строительство, выданное местным самоуправлением.

#### • **Работы по фасадам и крышам**

О разрешении на строительство следует ходатайствовать в случае:

- а) если в ходе строительства будут изменены ограждающие конструкции

строения;

- б) если в ходе строительства будут изменены или заменены несущие или крепежные конструкции.

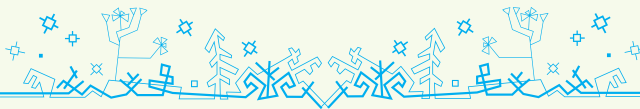
### **РАЗРЕШЕНИЕ НА ЭКСПЛУАТАЦИЮ**

Разрешение на эксплуатацию строения - это согласие местного самоуправления с тем, что готовое строение или его часть соответствует требованиям, предусмотренным для строения, и его можно использовать в соответствии с запланированным эксплуатационным назначением.

Разрешением на эксплуатацию дается согласие на то, что готовое строение или его часть соответствует строительному проекту, представленному при подаче ходатайства о выдаче разрешения на строительство или письменного согласия.

Для получения разрешения на эксплуатацию следует:

- 1) подать ходатайство о получении разрешения на эксплуатацию;
- 2) представить строительный проект, согласно которому возведено строение;
- 3) представить в дополнение к строительному проекту оригиналы технических документов по строительству или их копии, заверенные лицом, выдавшим документ, либо поставщиком строительного изделия по смыслу Закона о подтверждении соответствия продукции установленным требованиям, либо собственником строения, либо местным самоуправлением, если лицо, ходатайствующее о получении разрешения на эксплуатацию, обязано хранить техническую документацию по строительству;
- 4) представить в случаях, предусмотренных правовыми актами, документ, удостоверяющий осуществление пред-



шествующего вводу строения в эксплуатацию технического контроля строения, его части или инженерной системы строения;

5) представить в случаях, предусмотренных правовыми актами, письменное согласие на ввод в эксплуатацию строения или его части; представить энергетический паспорт, если таковой требуется; 6) уплатить государственную пошлину.

II. Если в ходе строительства образуется более 10 куб. м отходов, то к предъявляемым для введения в эксплуатацию строения документам прилагается, утвержденная Центром защиты окружающей среды справка (копии договоров сборщиков отходов, или счетов или квитанций) в отношении обращения с отходами в соответствии с требованиями.

III. Соответствующая служба проверит соответствие строения предъявляемым правовыми актами нормам, привлекая при необходимости для проведения осмотра строения компетентных лиц и инстанции.

IV. В отношении завершённого нового строения (за исключением временного строения) представляют исполнительные чертежи и составленный по размеру всего участка после окончания строительства топо – геодезический план (составленный в соответствии утвержденного городом порядка по предоставлению выполненных дигитально геодезических данных), который прилагается на бумагоносителе и в дигитальном виде к материалам по ходатайству разрешения на эксплуатацию. Составленный после строительства топо – геодезический план должен отражать окружающую здание ситуацию.

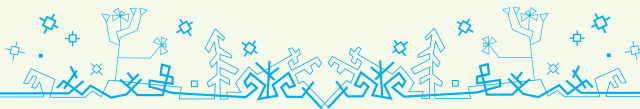
Местное самоуправление выдаёт разрешение на эксплуатацию или отказывает в его выдаче в течении 20 дней считая со дня, когда был подан последний, необходимый для получения разрешения на эксплуатацию, документ.

## УВЕДОМЛЕНИЕ О МАЛОМ СТРОЕНИИ

При намеренье сооружения малого строения с площадью застройки до 20 кв. м, владелец строения должен оповестить об этом местное самоуправление. Для уведомления нужно за десять рабочих дней до начала возведения малого строения представить выполненное в установленной Министерством экономики и коммуникаций форме ходатайство на возведение строения и описание места расположения строения на участке.

Если местное самоуправление в течении названного срока не предъявит к возведению малого строения дополнительных требований по пожарной безопасности или требований в отношении участка и окружения связанных с уже имеющимися застройками, или не потребует от владельца строения дополнительных данных, то владелец строения может начинать строительство малого строения. Владелец строения предъявляет уведомление о малом строении в течении пяти рабочих дней считая со дня возведения малого строения.

Малое строение не может располагаться перед строительной чертой участка, а расстояние от соседнего участка не должно превышать половины высоты малой постройки со стороны границы участка, в случае если нет отдельного согласования с владельцем соседнего участка.



## ПИСЬМЕННОЕ СОГЛАСИЕ

Письменное согласие местного самоуправления требуется в случае:

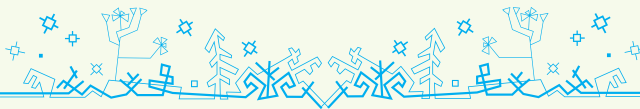
- 1) возведения малого строения площадью застройки от 20 до 60 квадратных метров;
- 2) изменения инженерных систем строения или замены всех инженерных систем на равноценные;
- 3) возведения на территориях с обязательной детальной планировкой с целью ограждения земельных участков заборов, для строительства которых необходимо выполнение землеройных работ;
- 4) замены на территориях застройки с обязательной детальной планировкой, представляющих ценность с точки зрения среды обитания, заполнителей внешних проемов в границах индивидуального жилого дома, дачи, садового домика, хуторской постройки, малого строения или одной квартиры, подъезда или подвала в двух- или многоквартирном жилом доме;
- 5) замены заполнителей внешних проемов в границах квартиры, подъезда или подвала в двух- или многоквартирном жилом доме, если при замене местонахождение заполнителей проемов в конструкции остается прежним и характеристики противопожарной безопасности не ухудшаются, но изменяется внешний вид строения.

К ходатайству о получении письменного разрешения на постройку малого строения нужно приложить ситуационный план (в масштабе 1:500), показав на плане желаемое место возведения малого строения на участке, имеющиеся и прокладываемые технические сети, план строения, его виды, основные

технические данные строения, а так же согласование с соседями, если малое строение расположено к границе соседнего участка ближе чем на четыре метра. Возведение малого строения в случае наличия в нём отопительного очага и трубы, следует согласовать в части пожарной безопасности с осуществляющим надзор учреждением. При строительстве малого строения следует соблюдать все, предъявляемые к строению требования и нормы, причём здание должно быть в архитектурном соответствии с участком и с окружающими его ранее выполненными постройками. Когда малая постройка полностью готова, то нужно представить строительному ведомству в определенной форме уведомление о строении и исполнительный чертеж. Оформленный в соответствии с установленными требованиями проект вместе с пояснительной запиской и согласованием со Службой спасения представляют для просмотра Строительному департаменту.

При застройке на представляющих ценность с точки зрения среды обитания территориях, письменное согласие требуется независимо от того изменится ли после замены окон внешний вид строения и окна, или останется прежним.

На остальной территории города письменное согласие требуется в случае замены заполнителей внешних проемов в границах квартиры, подъезда или подвала в двух- или многоквартирном жилом доме, если при замене местонахождение заполнителей проемов в конструкции остается прежним и характеристики противопожарной безопасности не ухудшаются, но изменяется внешний вид строения.



Замену окон, на исторической территории города, следует согласовывать и с Департаментом охраны памятников старины (в городе Валга – старший инспектор Мари-Лиис Парис, адрес: Аиа 17, 68203 Валга, телефон: 512 4252 – мобильный; 766 6326 – в конторе; 766 6326 – факс; адрес электронной почты: mariliis.paris@muinas.ee).

Представляющим ценность с точки зрения среды обитания в городе Валга в соответствии с общим планом планировки города Валга (действует с 01 июня 2007 года) является исторический центр, охраняемый Департаментом охраны памятников старины и его защитная линия. Схему можно посмотреть на домашней страничке города Валга.

Ходатайство о даче письменного согласия подается собственником земельной единицы или строения либо участником долевой собственности на строение по решению большинства участников долевой собственности, если этому большинству принадлежит большая доля в общей вещи, либо собственником квартиры на основании большинства голосов собственников квартир.

## ПИСЬМЕННОЕ СОГЛАСОВАНИЕ

**Владелец строения обязан ходатайствовать перед строительным департаментом о получении письменного согласования:**

- Для изменения внешней отделки строения.
- При замене кровельного и фасадного материала.
- Для изменения ограждения участка со стороны улицы или при постройке нового ограждения. Ограждения между участками возводятся и при необходимости

изменяются по согласованию между соседями, если детальная планировка или проектные условия не предусматривают иного.

- В многоквартирных жилых домах перестройка квартир, если планировка квартиры изменяется выстраиванием новых проёмов в не несущих стенах или при сносе не несущих стен, разрешена по согласованию со строительным департаментом, для чего следует представить выполненный специалистом по строительству рабочий чертёж. Строительный департамент может потребовать составления строительного проекта с наличием мнения эксперта на всё здание.

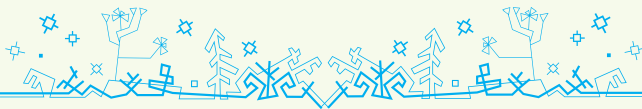
**Для получения письменного согласования в Строительном департаменте следует представить:**

1. Заявление, в котором указаны:
  - а) фамилия и имя владельца строения, его почтовый адрес, адрес электронной почты и телефон;
  - б) адрес строения в отношении которого требуется согласование;
  - и) перечень запланированных работ и описание материалов.
2. Выполненные в масштабе рабочие чертежи запланированных работ.
3. Фотографии существующей ситуации.

Строительный департамент при необходимости может потребовать мнение эксперта в отношении запланированных работ.

Строительный департамент даёт письменное согласование или отказывает в нём в течении 30 дней со дня подачи заявления.

За получение письменного согласования государственную пошлину платить не надо.



## РАЗРЕШЕНИЕ НА СНОС

Для сноса строения владелец строения представляет строительному департаменту при городской управе ходатайство о получении разрешения на снос вместе с ситуационным планом, на котором показано сносимое строение и технические сети. Строительный департамент решает вопрос о необходимости составления и согласования проекта на снос. Разрешение на снос выдаётся после уплаты государственной пошлины. Ходатайство о сносе и проект на снос должны быть согласованы с Охраной окружающей среды. После сноса строения необходимо предъявить ведомству справку для изменения данных в строительном регистре.

Снос и слом несущих стен и потолков, а также иных элементов конструкций с целью изменения раздела помещений в квартире или жилом доме, так же строительство новых дверных проёмов в несущих стенах – в основном не разрешается.

## МЕРА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ

- указана в Законе о государственной пошлине.

За рассмотрение ходатайства на получение разрешения на строительство при возведении, реконструкции или расширении строения, платится государственная пошлина в размере 2000.- крон и дополнительно 5.- крон на каждый выстраиваемый квадратный метр вычисленные от зафиксированной в строительном проекте закрытой нетто площади строения.

За рассмотрение ходатайства о получении разрешения на строительство платится государственная пошлина в размере 1000.- крон, если ходатайство представлено на получение разрешения на строительство частного жилого дома, дачи, садового домика или здания хутора.

За рассмотрение ходатайства о получении разрешения на строительство платится государственная пошлина в размере 500.- крон, если о разрешении на строительство ходатайствуют:

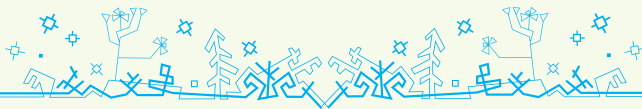
1. для реконструкции или расширения частного жилого дома, квартиры, дачи, садового домика или здания хутора;
2. для сноса строения.

Для рассмотрения ходатайства на получение письменного согласия нужно уплатить государственную пошлину в размере 500.- крон.

За рассмотрение ходатайства на получение разрешения на эксплуатацию строения платится государственная пошлина в размере 1000.- крон, если ранее выдано разрешение на строительство в отношении строительства, расширения или реконструкции строения.

За рассмотрение ходатайства на получение разрешения на эксплуатацию строения платится государственная пошлина в размере 500.- крон, если ранее выдано разрешение на строительство:

1. для возведения частного жилого дома, дачи, садового домика или хуторского здания;
2. для реконструкции или расширения частного жилого дома, дачи, садового домика или квартиры.



За рассмотрение ходатайства на получение разрешения на эксплуатацию строения платится государственная пошлина в размере 140.- крон, если ранее выдано разрешение для частичного сноса строения.

За рассмотрение ходатайства на получение разрешения на эксплуатацию малой постройки или необходимого для обслуживания строения сооружения, платится государственная пошлина в размере 120.- крон.

В иных случаях за рассмотрение ходатайства о получении разрешения на эксплуатацию строения платится государственная пошлина в размере 1000.- крон.

Связанную со строительной деятельностью государственную пошлину следует платить на расчетный счет Валгаской городской управы № 10202000577004.

В пояснении написать, например: «Государственная пошлина за разрешение на строительство недвижимости №».

## САНКЦИИ ЗА САМОВОЛЬНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Статья 61. Закон о строительстве.

Предписание должностного лица, осуществляющего строительный надзор (1) Должностное лицо, осуществляющее строительный надзор, издает предписание собственнику строения или застройщику, если:

- 4) в ходе строительства не соблюдаются условия письменного согласия местного самоуправления;
- 5) строительство ведется без разрешения на строительство;

6) строительство ведется без письменного согласия местного самоуправления.

(4) В предписаниях, указанных в частях 1-3 настоящей статьи, осуществляющее строительный надзор должностное лицо:

- 1) указывает на правонарушение;
- 2) предъявляет требование о частичной или полной приостановке осуществления строительства, проектирования, инженерно-строительных изысканий, надзора собственника, экспертиз строительных проектов или строений, управления строительством либо эксплуатации строения;
- 3) обязывает произвести действия, необходимые для правомерного продолжения осуществления строительства, проектирования, инженерно-строительных изысканий, надзора собственника, экспертиз строительных проектов или строений, управления строительством, приведения строения в соответствие с установленными требованиями либо эксплуатации строения.

(6) В случае невыполнения предписаний, указанных в частях 1-3 настоящей статьи, осуществляющее строительный надзор должностное лицо может применить меру принуждения в порядке, установленном Законом о субститутивном (ответственность за небрежность других лиц – пояснение переводчика) исполнении и о штрафах. В целях принуждения к выполнению обязанности максимальный размер штрафа составляет для физических лиц 20 000 крон и для юридических лиц 100 000 крон.

Статья 69. Закон о строительстве. Самовольное возведение строения

(1) Самовольное возведение строения физическим лицом -



наказывается штрафом в размере до трехсот штрафных единиц.

(2) То же деяние, совершенное юридическим лицом - наказывается штрафом в размере до 500 000 крон

### **Определённая охраной памятников старины зона в городе Валга**

Постановление Правительства Республики от 23 января 2006 года № 15.

*Статья 3. Границы охраняемой ведомством охраны памятников старины территории*

(1) Зона охраны памятников старины в городе Валга состоит из исторической части города, структура и застройка которой сформировалась к началу 40-х годов прошлого века.

(2) Зона охраны памятников старины занимает территорию, которая граничит с улицей Куперянови от начала её пересечения с улицей Тяхе до северо-восточного угла участка №12 улицы Куперянови. От восточной границы участка № 12 на улице Куперянови, северной, западной и южной границами городского стадиона, восточной границы участка № 13 улицы Кунгла до улицы Кунгла, улицей Кунгла до пересечения её с улицей Туру, улицей Туру до юго-восточного угла участка 8/10 улицы Туру, южной границы участка 8/10 улицы Туру и южной границей участков 35 и 35а улицы Вабадусе до перекрёстка улиц Лай и Вабадусе, улицей Лай до юго-восточного угла участка 6а улицы Лай, участками 8, 6в и 6а улицы Лай, а также восточными границами участков 3а, 3 и 5 улицы Аиа до улицы Аиа, улицей Аиа до пересечения с улицей Пуйестеез, улицей Пуйестеез до юго-восточного угла участка

2 улицы Пуйестеез, южной границей участка улицы Пуйестеез 2, южными границами участка улицы Пуйестеез 2 и участков улиц Пуйестеез2/Кеск 11 до улицы Сепа, улицей Сепа до пересечения с улицей Рая, улицей Рая до пересечения с улицей Рииа, улицей Рииа до юго-западного угла участка № 14 улицы Рииа, западной и северной границами участка 14 улицы Рииа до подразумеваемой линии его соединения с северо-западным углом участка 12 улицы Рииа, до северной границы с участками 12, 10, 8, 6, 4 и 2 улицы Рииа, северными границами участков 24, 22 и 18 улицы Кеск, северными границами участков 1в и 1а улицы Вез и последней подразумеваемой линией соединения с северо-западным углом участка 12 улицы Кеск, северной границей участков 12 и 10 улицы Кеск. Западной и северной границами участка № 1 Пярна пуйестеез, северной границей участка 3 1а Пярна пуйестеез до её подразумеваемой соединительной линией с северо-западным углом участка 6а улицы Кеск, северными границами участков 4 и 6а улицы Кеск и последней подразумеваемой соединительной линией с северо-западным углом участка № 3а улицы Куперянови, северными границами участков № 3а и 9 улицы Куперянови до улицы Тяхе и улицей Тяхе до улицы Куперянови.

*Статья 4. Границы охранной зоны памятников старины*

Охранная зона памятников старины состоит из прилегающих к зоне памятников старины участков, смежных с наружной стороны с границей охраны памятников старины улицы Тяхе до юго-западного угла участка № 4 улицы Тяхе, с северной границы участка № 4 улицы



Тяхе, от северных границ участков № 15, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31 и 33 улицы Куперянови до улицы Э. Энно, от улицы Э. Энно до улицы Парги, улицы Парги и её подразумевающегося удлинения до северо-восточного угла участка № 6 улицы Выру, южные и западные границы участка №6 улицы Выру, западными границами участков №4 улицы Выру и № 3 улицы Лай до улицы Лай, улицей Лай до юго-западного угла участка №26 улицы Лай; западными границами участков № 26 улицы Лай, № 6 и 4 улицы Месипуу, № 14 и 16 улицы Лиива до улицы Уус, улицей Уус до юго-западного угла участка №8 улицы Пуйестеэ; участков № 8, 6а, 4 и 2 улицы Пуйестеэ и западными границами участка №11 улицы Кеск до улицы Сепа, улицей Сепа до ручья Коннаоя, ручьём Коннаоя до северо-западного угла участка № 18 улицы Рииа, северными границами участков № 18, 12 и 12булицы Рииа и восточной границей участка № 12 булицы Рииа до границы охраны памятников старины.

#### *Статья 6. Цель охраны памятников старины*

(1) Целью охраны памятников старины является сохранить старую часть центра города Валга, как исторически сложившуюся к 40-годам прошлого века целостность городского строения и образующие зону охраны памятников старины строения, структуру планировки, ландшафтные элементы, особенности окружения, а так же открывшиеся зоне памятников охраны старины юго-восточные и внутренние виды.

(2)Цели защиты, которыми руководствуется охрана памятников старины, это

1) Сохранение исторически сложившейся структуру застройки и элементов городского пространства (расположение улиц, площадей, парков, бульваров и так далее) и восстановление существенных частей разрушенного городского пространства;

2) Соблюдать при уходе за строениями, при их консервации, реставрации и реновации исторически сложившиеся архитектурные традиции (структуру недвижимости и манеру её застройки, строительные материалы, кровельные покрытия, отделка фасадов, архитектурные детали и элементы, покрытие улиц и так далее);

3) Следовать, при возведении строений, а так же при их расширении, пристройке, надстройке или строительстве подвальных помещений, исторически сложившейся структуре городского строительства. Сохранить сеть дорог, стилевую и эпохальную многоликость, общий и местный масштаб застройки, виды перспектив и иные характерные для исторической части города Валга признаки;

4) Устранить вредные и неподходящие виды эксплуатации зоны охраны памятников старины и расположенных в ней строений;

5) Максимально сохранить возможности проживания в исторической части города;

6) Сохранять и экспонировать архитектурно ценные интерьеры, детали, элементы и исторические строительные конструкции;

7) Сохранить ценные природные объекты и зоны озеленения;

8) Экспонировать заслуживающие сохранности строительные конструкции, детали или элементы;

9) Продолжать и углублять касающиеся истории возникновения и развития



исторической части города Валга и его элементов научные исследования;

10) Снос или вынос за пределы зоны охраны памятников старины не имеющие исторической ценности и эстетически засоряющие окружающую среду малые строения (сарай, гаражи, трансформаторные станции и так далее);

11) Предотвращать сооружение или выносить из зоны охраны памятников старины не подходящие исторической среде сооружения (заборы, телефонные кабины, фонарные столбы и так далее), и иные объекты (рекламные стенды, скульптуры, надземные элементы технических сетей и так далее).

## НАРУЖНАЯ РЕКЛАМА

Любая расположенная на территории управления города Валга наружная реклама (в том числе реклама, установленная на общегородском транспорте) подлежит налогообложению. Исключение составляет рекламы анонсов театра, кино, музеев, выставок, культурных, спортивных и благотворительных мероприятий. Также реклама разрешена на строении в котором действует предприниматель и когда на принадлежащем ему участке установлена информация в отношении этого же предпринимателя или предприятия. Кроме фирменного наименования, обозначения места деятельности и торгового знака могут быть добавлены время работы предприятия и его контактные данные, а в случае с предприятием общественного питания – цена предлагаемых блюд и напитков.

Для размещения рекламы заинтересованное лицо должно представить Строительному департаменту Валгаской городской управы в соответствующей

форме ходатайство (форма имеется на домашней страничке города), к которому необходимо приложить:

1. письменное согласие владельца или доверенного лица территории места расположения рекламы, здания, сооружения или общественного транспортного средства;

2. проект рекламы с размерами и цветовым решением;

3. в случае установления рекламы на территории, предоставить ситуационный план, на котором указать место, где будет расположен объект рекламы;

4. при установке рекламы на дороге или придорожной полосе нужно получить письменное согласование от департамента благоустройства города Валгаской городской управы, в связи с установкой не связанной с дорожным движением информации;

5. письменное согласие владельца технических сетей при установке рекламы в линии защиты технических сетей;

6. разрешение Департамента охраны памятников старины для размещения рекламы в охраняемой им зоне, а так же на территории памятников и мемориалов.

Платёжная такса за 1 кв. м рекламной площади на улицах Вабадусе и Кеск и их окраинах – 75 крон в месяц.

Платёжная такса за 1 кв. м рекламной площади на улицах Аиа, Кунгла, Куперянови, Пикк, Пуйестеэ, Рая, Сепя, Тарту, Вильянди и Выру, а так же Яаама и Пярна пуйестеэ – 60.- крон в месяц. На остальной территории города 1 кв. м рекламной площади стоит 50.- крон в месяц. Скидку в оплате может получить лицо, которое оказало поддержку в нашем городе образованию, культуре, спорту, социальной помощи, здравоохранению или помощь для оказания



коммунальных услуг для строительства нужного объекта или его эксплуатации. Причём скидку дают на рекламу, расположенную в месте нахождения выше-названных объектов.

Платёжная такса за установленную на внешнюю поверхность общественного транспорта рекламу равна 200.- кронам в месяц.

При рекламе алкогольных напитков устанавливается двойной тариф.

### **Размещение рекламы**

Реклама размещается только на предназначенных для этой цели стендах, основаниях или площадях. Владелец рекламы обязан в течении одного рабочего дня после окончания мероприятия убрать рекламу.

## **КОНТАКТ**

Информация вместе с формами для представления ходатайств на строительство, планирование и размещение рекламы находится на домашней странице города Валга [www.valga.ee](http://www.valga.ee)

### **Контактные данные служащих**

#### **Департамента строительства:**

Руководитель 766 9960

Старший специалист по надзору за строительством 766 9962

Дизайнер города 766 9963

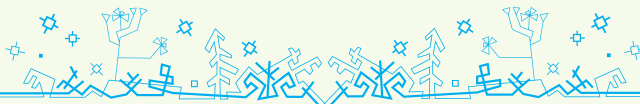
Вопросы по планированию:

земельный советник 766 9950

### **Время приёма:**

Вторник с 9.00 до 12.00

Среда с 16.00 до 18.00





VALGA LINNAVALITSUS

Puiestee 8  
68203 VALGA

766 9900, 766 9910



Trükise väljaandmist toetab

Euroopa Kolmandate Riikide Kodanike Integreerimise Fond



KULTUURIMINISTEERIUM

